Ontario

Brownfields Showcase

Realizing the environmental, economic and community-building benefits of brownfields redevelopment

planning TOGETHER

Contents

Introduction	1
Community-Building Opportunities and Challenges	3
Menu of Practical Tools	4
A Canadian Success Story	5
More Information	7
Appendix A – Case Studies	8
Appendix B – Tax Income Equivalent Grant (example)	17

101-00181/

Introduction

In many Ontario communities, brownfields redevelopment is becoming more significant as municipalities look at redevelopment challenges in their areas and see opportunities for economic, environmental and community enhancements.

Brownfields can be catalysts for attracting new revenue, investment and people to Ontario communities. The benefits of brownfields redevelopment can include:

- economic development (jobs, increased tax revenues, etc.)
- improvement of water, soil and air quality
- reduction of urban sprawl
- more effective use of existing infrastructure, services and facilities
- vitalization of neighbourhoods and communities.

In all communities, from the oldest urban settlements and industrial centres to rural villages, there can be former industrial and commercial sites that are underused, derelict or abandoned. These properties are often situated in desirable locations in the heart of downtowns, adjacent to water ways and in harbour areas. But because the lands were once used for industrial, or commercial manufacturing activities, the possibility exists that they may be contaminated. This possibility is often a disincentive to redevelopment. Many properties sit vacant and neglected for decades.

Some larger urban municipalities with an industrial history estimate that as much as 10 to 15 per cent of their available land may fall into the previously used category. As a result, brownfields redevelopment has the attention of municipal councils, administrators, economic development officers and land-use planners.

What is the Brownfields Showcase?

The Brownfields Showcase program is available to all Ontario municipalities. Its purpose is to assist municipalities to identify a range of potential finance, liability and approvals tools available to support planning and redevelopment activities and to highlight the benefits that can be achieved when brownfield sites are redeveloped. Available products include:

- a resource binder for use by provincial field staff and others in the delivery of one-day seminars for municipal clients, on request
- this booklet summarizing the main points about brownfields redevelopment and where to get more information
- information sheets on specific aspects of brownfields redevelopment.

Purpose

The purpose of the Brownfields Showcase is to:

- raise awareness of community-building opportunities
- balance the playing field between greenfield and brownfield development
- provide a menu of practical finance, liability and process tools
- tell you where to get more information.

What are the Brownfields?

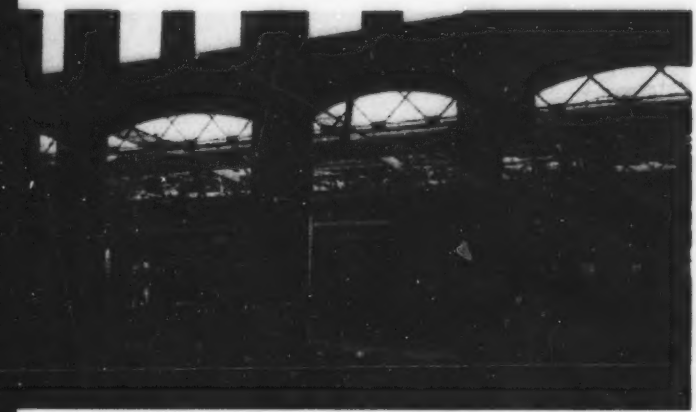
Brownfields are lands on which industrial or commercial activity took place in the past but which are no longer in use, and:

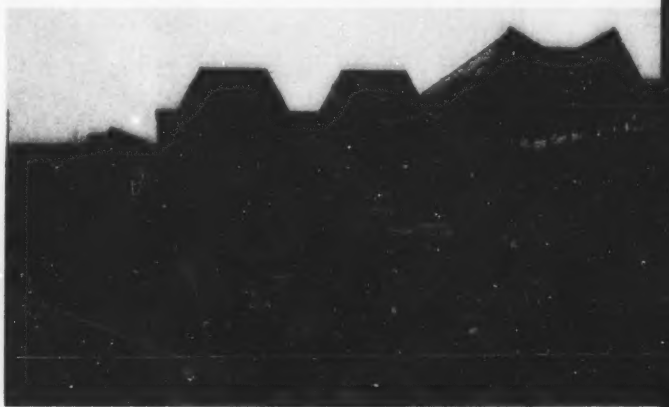
- they may include buildings or may be vacant
- they may be underused or abandoned
- they may or may not have soil or water contamination because of chemicals or other pollutants
- they are often located in prime locations where infrastructure, services and facilities already exist.

Where are they found?

Brownfields are found in virtually every community in Ontario, wherever industrial and commercial uses were formerly located (e.g. harbourfronts, downtowns, along railway lines, etc.):

- Toronto and Hamilton, which have the largest number of vacant industrial sites in Ontario, estimate that 10 to 15 per cent of these sites are brownfields
- Brownfield sites are significant in all established Ontario communities with an industrial past
- In small and rural communities, they may take the form of former dry cleaning establishments, gas stations, railway storage areas, etc.





Community-Building Opportunities and Challenges

In the new millennium, municipalities and land developers may turn to brownfields for development opportunities. This could happen for a number of reasons. The economics of sprawl may make greenfield development financially less attractive. An increasing number of municipalities may come to realize the need to focus investment in their downtown cores and in built-up areas where schools, roads and other infrastructure already exist. An increasing number of developers are taking a second look at brownfield site opportunities.

Three main challenges face those interested in brownfields redevelopment. They are:

- financing
- liability
- planning and environmental investigation and cleanup processes.

A menu of practical tools to help manage these challenges is set out on the following page. Tools include a variety of mechanisms and approaches currently available under existing legislation.

The success story and the case studies (appendix A) contained in this booklet provide additional insight into how brownfields projects can be dealt with and the benefits that can be achieved. Their purpose is to showcase actions taken by both public and private-sector participants to turn brownfields into productive uses that contribute to the vitality of their communities.

Did you know?

The new casino in Sault Ste. Marie is on a former brownfield site.

The transformation of four adjacent brownfield properties in the Cobourg harbour area resulted in $162 million in residential construction, a new marina and a new waterfront that draws thousands of tourists annually.

Here is a brief menu of finance, liability and process tools for use by municipalities. More detailed information is available through the Ministry of Municipal Affairs and Housing Municipal Services Offices as well as from the Ministry of the Environment. See page 7 of this booklet for contacts.

This menu is for information purposes only. As liability and other legal issues may be involved, anyone considering the application of a specific tool should seek legal advice.

Financial Tools

Some tools used by Ontario municipalities to assist in the financing of development costs include:

- municipal loans and grants (e.g., core area grants, building façade improvement loans, building renovation loans)
- tax increment equivalent financing to leverage the difference between current and potential tax yields on redeveloped properties (see appendix B)
- waiver of municipal fees where appropriate (e.g., for development applications and building permits).

Liability Tools

To help manage liability concerns, some tools include:

- Ministry of Environment Liability Agreements signed with local municipalities and lenders that limit exposure to liability risks under circumstances such as site investigations
- technology databases that provide remediation technology and project detail information that can help manage the risks of a brownfields project
- environmental liability insurance that can form part of a comprehensive risk management program for brownfields redevelopment projects.

Process Tools

To help navigate the land-use planning and environmental investigation and cleanup processes in a timely manner, some tools include:

- a process model developed by the Regional Planning Commissioners of Ontario
- one-window customer service provided by a number of local municipalities (e.g., Tillsonburg) to simplify and streamline the required approvals for brownfields redevelopment projects.

A Canadian Success Story

"Next to the railway tracks on the fringe of gritty old Parkdale rises a development of pristine Victorian-style houses," reports a recent Toronto newspaper article. Here new freehold semis and single dwellings, with pitched roofs and gingerbread trim, line Lukow Terrace, just off Wabash Avenue. They are designed to blend in with the existing architecture of the once solidly blue collar neighbourhood.

When the developer bought the old brownfield site a few years ago, vintage 19th century factories had already been torn down, leaving a vacant, desolate property. The company had to clean the soil, but the process was not complex.

The homes are in the Junction, a former focus of industrial activity in west end Toronto. It's an area in transition, which the developer and local merchants expect will become another thriving residential area like Cabbagetown. There is optimism that restaurants and elegant boutiques will move into the area as it transforms.

The Wabash Heights scenario is being repeated across North America and in industrial countries around the world.

In the U.S., this type of redevelopment is common. Americans have been redeveloping brownfields for more than 10 years. This is also the case in England, Germany and other European countries. In Canada, including Ontario, we are still learning about the benefits and opportunities brownfields represent for community building.

Case Studies

Case studies illustrate how some municipalities and developers have successfully redeveloped brownfield sites (see appendix A).

In addition to the case studies, the Ministry of Municipal Affairs and Housing hopes to follow up on new projects, document the use of other tools and add to the Showcase portfolio on a regular basis.

Success Story Headlines

Brownfields redevelopment stories recently featured in newspapers and magazines have generated headlines such as these:

"From Slag to Riches"

"Concrete to Cash"

"Town Turns Garbage Into Gold"

For More Information

The Brownfields Showcase is for use by municipalities, developers, lenders, planners, economic development officers, environmentalists, community groups and others who share an interest in seeing brownfields turned into safe, clean and productive uses.

To access the full Showcase program, contact the Ministry of Municipal Affairs and Housing staff located in five Municipal Services Offices across Ontario.

Central

777 Bay Street, 14th floor, Toronto M5G 2E5
General Inquiry: (416) 585-6226
Toll Free: 1-800-668-0230 Fax: (416) 585-6882

Southwest

659 Exeter Road, 2nd floor, London N6E 1L3
General Inquiry: (519) 873-4020
Toll Free: 1-800-265-4736 Fax: (519) 873-4018

East

8 Estate Lane, Rockwood House, Kingston K7M 9A8
General Inquiry: (613) 548-4304
Toll Free: 1-800-267-9438 Fax: (613) 548-6822

Northeast

159 Cedar Street., Suite 401, Sudbury P3E 6A5
General Inquiry: (705) 564-0120
Toll Free: 1-800-461-1193 Fax: (705) 564-6863

Northwest

435 James Street South, Suite 223, Thunder Bay P7E 6S7
General Inquiry: (807) 475-1651
Toll Free: 1-800-465-5027 Fax: (807) 475-1196

For information on cleaning up contaminated sites, contact the Ministry of the Environment.

Tel: (416) 325-4000

Fax: (416) 325-3159

Ministry of Municipal Affairs and Housing

Provincial Planning and Environmental Services Branch

14th Floor – 777 Bay Street

Toronto, ON M5G 2E5

(416) 585-6014

Toll Free: 1-800-935-0696

APPENDIX A

Case Study

Bakelite Industrial Site, Belleville, Ontario

Developer

Union Carbide

Location

Belleville, Ontario
Shoreline of Bay of Quinte

Project Significance

Site includes significant wetlands. The Bakelite Manufacturing Plant (chemical products) was established in the 1940s. Key issues included soil and groundwater contamination. Owner of the land may dedicate the site as public open space. The issue of municipal liability is currently under review.

Proposed Use

Wetland conservation parks with low impact walking trail

Site Condition

- Contaminants included phenols, solvents, PCBs in the soil and in the Bay of Quinte sediment

Cleanup

- Excavation of about 500 metal drums of waste
- Removal of soil hot spots for treatment and disposal
- Capping of low-level contaminated areas
- Removal of industrial plant and structures

Cost

- Cleanup estimated at $3.5 million

Approvals

- Official Plan Amendment to change permitted use from Industrial to Environmental Conservation and Industrial Remediation

Benefits

- Recreation trail to provide walking, hiking, birdwatching and other nature activities within an urban area
- Conservation of wetlands on the Bay of Quinte (identified as a significant problem by the International Joint Commission on the Great Lakes)
- Conservation of wildlife habitat
- Improved access to waterfront lands
- Tourism

Reasons for Success

- Commitment of key parties to the cleanup of toxins – City of Belleville, Bay of Quinte Remedial Action Plan, Environment Canada, Ontario Ministry of the Environment and Union Carbide
- Commitment of key parties to return the site to conservation use in order to protect wetlands on the Bay of Quinte – City of Belleville, Bay of Quinte Remediation Plan and Union Carbide
- Co-operation among the parties to share information, technical reports, etc.

For more information:

Stewart W. Murray
Director of Planning
City of Belleville
City Hall, 169 Front Street
Belleville, ON K8N 2Y8
Telephone: (613) 968-6481

APPENDIX A

Case Study

The West Harbour Lands, Cobourg, Ontario

Developer

MacAsphalt Ltd./Shell Canada
Ultramar Canada Ltd.
Imperial Oil
Cobourg Harbour Development Corporation

Location

Downtown waterfront area

Project Significance

Assembling of four privately owned parcels of land. Use of a neutral third party to mediate the various interests. First project started in 1993. Key issues included soil and groundwater contamination, co-ordination of development and phasing, zoning complexities, Ontario Building Code requirements, height of built form, density, design and parking.

Proposed Use

Mixed - residential/commercial, open space, marina, campground, waterfront trail and sandy beaches

For more information:

Glenn McGlashon
Manager Planning Services
gmcglashon@town.cobourg.on.ca

Ian Roger, Director of Operations
iroger@town.cobourg.on.ca

Wayne DeVeau
Community Services Officer
wdeveau@town.cobourg.on.ca

Richard Stinson
Director of Legislative Services
rstinson@town.cobourg.on.ca

Site Condition

- Contaminants included petroleum, hydrocarbons, creosote and heavy metals that are typical harbourfront contaminants from port, railway and oil storage operations

Cleanup

- Bioremediation (mixing fertilizer, moisture, soil and oxygen)
- Air sparging (to eliminate hydrocarbons)
- Off-site disposal
- Monitoring to ensure no cross-contamination of surface and subsurface waters

Costs

- Estimated cleanup costs – $2 million
- Estimated municipal investment (roads, overhauling north-south linkages and installing imprinted asphalt so streets resemble European cobblestone roads) – $3 million over the last three years

Approvals

- Harbour Area Secondary Plan (1990) provides clear policy direction for the future development and use of the harbour lands
- Ontario Municipal Board appeal of zoning bylaws in 1996 and 1997. Resolved through negotiation – appeals were dismissed

Benefits

- Residential construction will generate about $162 million
- GST will generate about $2 million
- Construction fees paid to municipality – about $2 million
- Marina expected to generate $3.1 million per year
- Construction will generate about 100-200 jobs
- Annual waterfront three-day festival (three days) generates about $3.6 million
- Enhanced tourism, improved parks and waterfront access and use
- Downtown revitalization and additional housing
- Site cleanup and improvement of the esthetic quality of area

Reasons for Success

- All parties (landowners, public, municipality) established common objectives regarding land use, design and remediation
- Rigorous technical site condition evaluations to establish cleanup plans were consistent with future land use
- Neutral third party to mediate various interests
- Early co-operation, collaboration and consultation with all parties to avoid unnecessary litigation and foster timely, cost-effective solutions

APPENDIX A

Case Study

Courtalds' Fibres Project, Cornwall, Ontario

Developer

Noyar Developments Inc.

Location

Part Lot 4, Concession 1, Plan 52R-5344
South side of Montreal Road

Site Area

Approximately six acres (2.4 hectares)

Project Significance

Former industrial land (manufacturing rayon materials between 1928-1992) abuts St. Lawrence River in eastern Ontario. Ministry of the Environment clearance required because part of the project had been grandfathered under the 1989 Guidelines. Subdivision process was complex because there were at least three major pipes originating from the fibre mills, running under the existing parking lot, out to the river.

Proposed Use

44-lot residential subdivision

For more information:

Mary Joyce-Smith, MCIP, RPP
City of Cornwall
Planning and Recreation Services
Planning Department
340 Pitt Street, 3rd Floor
Cornwall, ON K6H 5T9
Telephone: (613) 932-6252 (ext. 2335)

Site Condition

- Estimated 18,375 sq. metres contained black course sand/cinder
- Some areas contained higher levels of arsenic
- Stormwater run-off considered; associated contaminants included suspended solids, total dissolved solids, nutrients (e.g., phosphorous and nitrogen), oil and grease, toxic chemicals (e.g., phenol and floatable debris)

Cleanup

- Use of stormwater interceptor or oil/grit separator prior to stormwater outletting to the river
- Removal of arsenic (levels now acceptable for residential and parkland use)
- Soils containing cinder were covered with a substantial layer of topsoil

Costs

- Cost of land – appraised value
- Cleanup costs – unavailable

Approvals

- Approximately three-year process
- Rezoning from Manufacturing 20 to Residential 10 along the waterfront
- Major public open space along the waterfront
- Official Plan designation – Urban Residential
- No appeals to the Ontario Municipal Board

Benefits

- Site cleanup
- Demonstrates brownfields sites can serve as viable redevelopment properties in Cornwall
- Future tax revenues
- Employment opportunities for local contractors
- Provision of additional housing

Reasons for Success

- All issues were dealt with clearly and precisely, with utmost attention
- Courtalds wanted to give something back to the community in thanks for the time the company spent in Cornwall as one of the city's largest single employers – remediation work was conducted by the company

APPENDIX A

Case Study

Spencer Creek Village, Dundas, Ontario

Developer

Urban Horse Developments

Location

Downtown Dundas. Site is bounded by Ogilvie Street, Hatt Street and Governor's Road

Site Area

12 acres (4.9 hectares)

Project Significance

This former steel foundry site was established before the turn of the 20th century. Recycling and reuse were key components of site cleanup. A key strategy for the success of the project was early communication with the public regarding the development and design of the site.

Proposed Use

Adult lifestyle community
398 residential units, 100 retirement units, Eurohotel/medical services
Clubhouse and community centre facilities

For more information:

Richard Liebteg
Urban Horse Development
86 Main Street, Suite 514
Dundas, ON L9H 2R1
Telephone: (905) 521-0731

Site Condition

- Highly contaminated site containing creosote, foundry sand, PCBs, hydrocarbons, etc.
- Substantial amount of surface waste

Cleanup

- Two-year process involving several methods to avoid cross-contamination
- Some bioremediation used to remove hydrocarbons
- Tree removal avoided
- Miscellaneous steel sold for scrap
- Bricks were reclaimed for reuse or crushed for landscaping
- Wood beams removed by interested parties at their own cost (e.g. labour, insurance and workers' compensation coverage)
- Wood scraps shipped to the U.S. to burn for fuel
- Steel beams recycled for shoring material
- Slag separation to separate good and bad soil
- Wood chips used for animal bedding

Costs

- Cleanup costs – estimated $3 million; demolition costs – approximately $350,000
- Purchase price of land – equivalent to back taxes plus liens

Approvals

- Official Plan Amendment – General Industrial to Residential/Commercial
- Rezoning – General Industrial to Holding Zone for mixed uses
- Subdivision proposal approved (site plan and subdivision agreements)
- Two-year process – no appeals to the Ontario Municipal Board

Benefits

- Increased property taxes and about 70 construction jobs per year
- Estimated $2.1 million to be generated annually through local spending
- Elimination of contaminated soils
- New public walkways, access along Spencer Creek and large open space to be conveyed to the town
- Additional housing units and use of existing infrastructure
- Increase in downtown population by more than 1,000 people

Reasons for Success

- There was a market for reuse of the site
- Extensive and early communication with the public prior to submitting applications for approval
- Two environmental studies had already been done (providing information on what was needed)
- Innovative cleanup and remediation methods – cleanup costs reduced

APPENDIX A

Case Study

Gateway Project, Sault Ste. Marie, Ontario

Developers

Ontario Lottery Corporation (north half of site)

First Gulf Development Corporation (south half of site)

City of Sault Ste. Marie (infrastructure)

Location

St. Mary's River waterfront (between International Bridge Plaza and the downtown district)

Site Area

About 27.7 acres (11.2 hectares)

Project Significance

Assembling of four separately owned properties. Previous uses of lands include a chrome plant, scrap metal yard, industrial pollution control plant and municipal fish hatchery.

Proposed Use

Northern half – casino

Southern half – currently vacant, major tourism project is under consideration

For more information:

Don McConnell
Planning Director
City of Sault Ste. Marie
99 Foster Drive
Sault Ste. Marie, ON P6A 5N1
Telephone: (705) 759-5375

Site Condition

- Portions of the site exceeded Ministry of Environment's Table B – Non-Potable Groundwater
- Wide range of samplings taken, including boron, arsenic, beryllium, chromium, cadmium, copper, nickel and lead

Cleanup

- Process involved initial soil testing, site-specific risk assessment, peer review and implementation (preparation and approval of site-specific risk assessment took two months; all necessary soil testing had been completed earlier)

Costs

- Testing and sampling – $55,000 paid by municipality and later recouped from the sale of land to the casino
- Total cleanup costs – unavailable
- Land assembly costs (27.7 acres) – $3,292,000 and later recouped through the sale of land to the casino

Approvals

- Tourist-related zoning included holding provision to ensure compliance with the Ministry of the Environment guidelines
- North half – holding symbol was removed to permit the casino construction after the site-specific risk assessment was reviewed and approved
- South half will follow a similar procedure

Benefits

- New "gateway" to the community
- Employment creation – 550 casino jobs
- Potential for additional tourist-related development
- Cleanup of a community eyesore
- Approximately $700,000 in annual municipal taxes (north portion)

Reasons for Success

- Suitability of the site for major tourism development
- Soil contamination issues could be mitigated at minimal cost
- Early resolution of issues
- Proactive approach taken by the city

APPENDIX A

Case Study

Gooderham & Worts Project, Toronto, Ontario

Developer

Davies Smith Developments Inc.

Location

East side of Parliament Street (near Front Street), south of Mill Street, located adjacent to the St. Lawrence Neighbourhood

Site Area

13 acres (five hectares)

Project Significance

This is a national historic industrial (distillery) site with 45 brick-and-stone buildings dating from 1859 to 1927. A key strategy for this project is to retain and enhance the heritage buildings on the site.

Proposed Use

1,000 condominium residential units
Retail commercial (in the renovated and existing heritage buildings)
Distillery interpretive centre
Children's museum and studio/media floor space
365,000 sq. feet of enhanced and reused heritage buildings

For more information:

Walter Davies, CEO
Davies Associates
Telephone: (416) 363-1030

Lance Alexander, Planner
City of Toronto
Planning Department
Telephone: (416) 392-7573

Site Condition

- Because of the close proximity to Lake Ontario, the high water table is only two feet down
- The site contains pollutants that have migrated from off site
- Coal tar has migrated from off site, creating a hot spot at the southeast corner
- Groundwater quality was affected by an underground stream carrying a variety of pollutants

Cleanup

- Groundwater was pumped and filtered (exceeded the City of Toronto's sanitary sewer standards)
- Some soil removal
- Coal tar deposit was located 35 feet beneath the surface (assessed not to be a health or safety concern)
- Record of Site Condition completed
- Ground floors of buildings will be raised above the regional flood line of the Don River

Cost

- Estimated $300 million (for all costs – cleanup, redevelopment etc.)

Approvals

- King – Parliament Part II Official Plan
- Already zoned for mixed use
- Development in phases, through individual site plan approval

Benefits

- Revitalizes a historically significant site
- Revitalizes lands that are on the fringe of a transitional and economically depressed area
- A logical easterly extension of the uses and scale of development represented by the adjacent St. Lawrence neighbourhood
- Takes advantage of the site's unique character to propose a range of uses generally not possible on a more conventional site
- Landmark example of a successful integration of heritage buildings
- Uses existing municipal infrastructure
- Meets demand for reasonably priced housing in a transit-oriented downtown location

Reasons for Success

- Developer was willing to assume the risks associated with the development of a contaminated site
- A development team skilled in the financial aspects of redeveloping a contaminated site
- High standard of architecture and urban design, producing the necessary floor space for the project to be economically viable
- Retention and enhancement of the existing heritage buildings
- The decommissioning process was clear, reasonable and supported by the participants in the process
- Official Plan policies and zoning bylaw were already in place

APPENDIX A

Case Study

Railway Land Project, Wingham, Ontario

Developer

Joe Durand Construction Inc.

Location

Residential area near Alfred and Shuter Streets

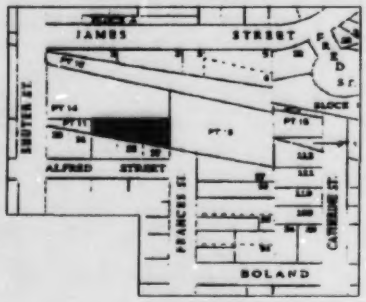
Walking distance to the downtown area

Project Significance

This is a municipally driven project. The site was a section of abandoned rail lines.

Proposed Use

Six – three-unit townhouses



Site Condition

- Old fuel tank situated on a portion of the property
- Shallow soil and groundwater on the site were impacted with fuel components
  - benzene
  - toluene
  - ethylbenzene
  - xylenes (BTEX)
  - total petroleum hydrocarbons

Cleanup

- Removal of contaminated soil

Cost

- Cleanup costs – $50,000 (paid by the Town of Wingham)

Approvals

- Official Plan Amendment to change designation from Railway Land to Residential
- Zoning bylaw amendment to rezone land from Railway Land to High Density Residential

Benefits

- Sale of property nets $75,000 for the town
- Building permit nets $4,500 for the town
- Anticipated tax assessment of $1,350,000
- Employment opportunities for local contractors
- Additional housing in the downtown area

Reasons for Success

- All parties (developer, municipality, neighbouring landowners) established common objectives regarding the land use

For more information:

John Stewart

Clerk-Treasurer

Town of Wingham

Telephone: (519) 357-3550

APPENDIX A

Case Study

Coastal Petrochemical Project, Montreal, Quebec

Developer
Coastal Petrochemical Company

Location
Former Gulf Canada refinery located in east Montreal

Site Area
2,290,000 sq. feet (21.3 hectares)

Project Significance
Land transferred into a brownfields trust to provide the prospective buyer with environmental liability relief. The trust was established because the Government of Quebec could not find a buyer for the land because of the hazardous waste and environmental contamination on the site. Title to the building and the industrial equipment was transferred to Coastal. Partnership between the developer and the Government of Quebec.

Proposed Use
Industrial

For more information:
www.gic.org/projects/robin/cases/komtech.htm (source)

Site Condition

- Hazardous waste and environmental contamination associated with petrochemical refineries

Cleanup

- Staged – five years to clean up surface hazardous waste, with continuing remediation of the soil and groundwater

Costs

- Initial stages of remediation – $1.7 million
- Government of Quebec contributed $6,180,000 (primarily used to guarantee a five-year cleanup)
- Coastal agreed to annual contributions based on an annual product sales formula – maximum payments not to exceed $1,520,000; payments to continue until remediation is complete or until the property is purchased by Coastal or another party

Approvals

- No change in the land use

Benefits

- Most of the hazardous waste has been cleaned up; confinement system for the contaminated groundwater is operating; and remediation of the soil is ongoing
- Abandoned petrochemical plant is now in productive use and the existing facilities have been modernized
- Savings of taxpayers' money because the province avoided taking direct ownership of the property and, hence, direct responsibility for cleaning up the site
- The government had all monies refunded from the trust (because of the success of Coastal's business operations)
- Relief from environmental liability allowed Coastal to proceed with its business proposal
- Job creation and tax revenues
- Cleanup of the site

Reasons for Success

- Coastal was willing to acquire the site because of the establishment of the trust
- The guarantee from environmental liability allowed Coastal to proceed
- The approximately $6 million guarantee by the government to cover the costs of cleanup of the hazardous waste
- Agreement between the government and Coastal that ensured Coastal would pay an annual amount of money for the continuing costs of cleanup

APPENDIX A

Case Study

Moncton Shops Project, Moncton, New Brunswick

Developer

Canada Lands Company Limited

Location

West edge of downtown Moncton

Pacific Avenue intersects the site with Moncton Shops to the north and Franklin Yards to the south

Site Area

Moncton Shops – 103.6 hectares

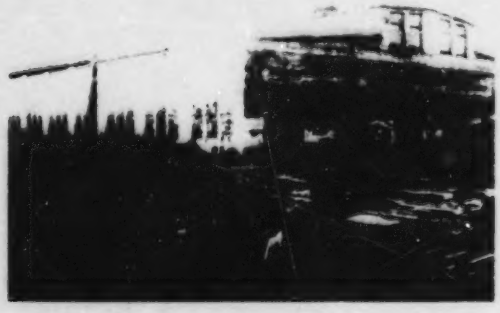
Franklin Yards – 26.3 hectares

Project Significance

Use of risk-based assessment approach. Site acquired in 1995. All service amenities were available to the area (infrastructure, transportation etc.). Phased development began in 1997.

Proposed Use

Commercial (information technology) and recreational, with residential uses proposed for the south side (Franklin Yards)



For more information:

Harold Kenny, General Manager NB/PEI

Don MacCallum, Project Manager

Canada Lands Company

770 Main Street, 10th floor, Box 6011

Moncton, NB E1C 1E7

Telephone: (506) 862-2445

E-mail: dcannct@nbnet.nb.ca

Site Condition

- Contaminants include debris (asphalt, concrete, wood waste, scrap metals); trace metals (copper, zinc, lead, arsenic, tin); organic (hydrocarbons, degreasing solvents); industrial residue (compressed gas cylinders, paint residues, calcium, carbonate, asbestos, foundry sand)

Cleanup

- Bioremediation
- Thermal remediation
- Removal of soils containing ore concentrates (17 per cent of soils)
- Soil treatment to limit leaching of metals
- Soil blending
- Removal and neutralization of gas in cylinders
- Recycling of timber, metals, wood scraps, concrete/asphalt and soil with ore concentrates

Costs

- Land acquisition cost – none
- Cleanup costs – estimated at $12 million

Approvals

- Two-year process
- Greater Moncton Area Master Plan required revision
- Rezoning required for Moncton Shops and Franklin Yard
- Phased development

Benefits

- Removal of environmental contaminants
- Future tax revenues for city
- Increased recreational and residential facilities
- Increased downtown activities/economic spinoffs
- Improved traffic circulation with new road connections
- Approximately two-thirds of remediation costs are expected to be spent in the Greater Moncton Area
- Saving of the wildlife on the subject lands
- Job creation

Reasons for Success

- Extensive and early communication with the public was the cornerstone of the developer's approach: "If you can't convince the community that you are committed to the most positive end results, the best science and plans will not succeed."
- Provincial co-operation with respect to using the risk-based assessment approach which had not yet been adopted by the Atlantic provinces
- Effective project management to ensure timelines were met within a "sustainable" development framework

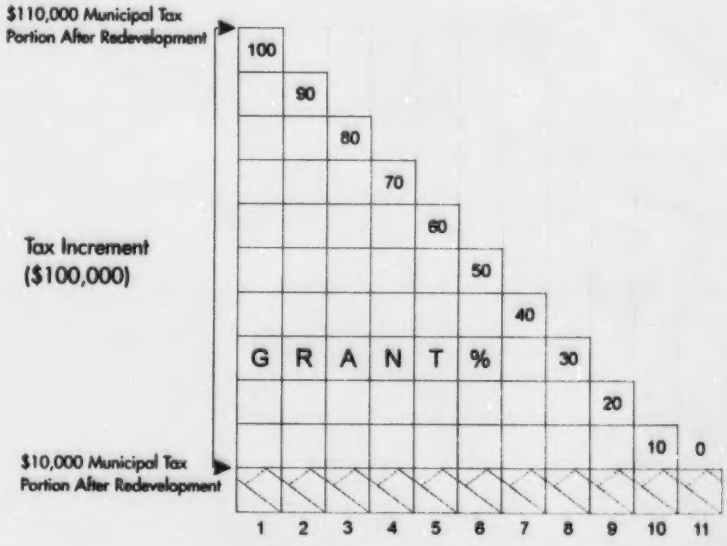
APPENDIX B

Outline of Tax Increment Equivalent Financing

Some Ontario municipalities are adapting concepts of their American counterparts to provide assistance that is tax-increment based. In more than 45 states, tax increment financing (TIF) enabling legislation has been implemented for a variety of economic and social reasons, including the need to stimulate low- and moderate-income housing, create employment opportunities, finance capital projects and encourage redevelopment of contaminated or derelict sites and "blighted" downtown areas.

Under state legislation, municipalities create a TIF district and can freeze the taxes that go to the various taxing authorities (local government, state, school board) to the level before redevelopment. Any increase stemming from redevelopment can be diverted to a separate TIF authority and can be used to provide financial incentives for site remediation, new development and rehabilitation of existing buildings. Funds are also earmarked for the provision of new services and improvement to existing services.

Example of Tax Increment Equivalent Grant



Ontario's legislative framework does not provide the authority for municipalities to establish TIF districts, freeze taxes or divert the increase to a separate TIF authority. However, a number of municipalities have developed innovative approaches to providing financial incentives for private-sector-led redevelopment and community improvement initiatives that minimize financial pressures on the municipality. The cities of London and Thunder Bay have set up programs that provide tax increment equivalent grants to property owners through the community improvement provisions of Section 28 of the *Planning Act*. A number of other municipalities are in the process of adopting similar plans.

For additional copies of this document in French and English, please visit our web site **www.mah.gov.on.ca** or contact:

Publications Ontario Bookstore
880 Bay Street
Toronto, ON
M7A 1N8
(416) 326-5300 or
1-800-668-9938

Summer 2000

Ontario

Les friches contaminées en vedette

Prendre conscience des avantages environnementaux, économiques et communautaires du réaménagement des friches contaminées

Planifier ENSEMBLE

Table des matières

Introduction	1
Développement communautaire – Possibilités et défis	3
Menu – Outils pratiques	4
Exemple d'une réussite au Canada	5
Études de cas	6
Pour plus d'information	6
Annexe A – Études de cas	8
Annexe B – Exemple d'une subvention équivalant à de nouveaux impôts fonciers	17

Introduction

Le réaménagement des friches contaminées revêt une importance grandissante dans nombre de collectivités ontariennes à mesure que les municipalités examinent les défis que suppose ce type de réaménagement et prennent conscience de ses avantages économiques, environnementaux et communautaires.

Les friches contaminées peuvent devenir des catalyseurs pour attirer de nouveaux revenus, de nouveaux investissements et de nouvelles personnes dans les collectivités de l'Ontario. Parmi les avantages du réaménagement des friches contaminées, on peut mentionner :

- le développement économique (création d'emplois, augmentation des recettes fiscales, etc.)
- l'amélioration de la qualité de l'eau, du sol et de l'air
- la réduction de l'étalement urbain
- l'utilisation plus efficace des infrastructures, des installations et des services existants
- la revitalisation des quartiers et des collectivités.

Tant les agglomérations urbaines fondées il y a longtemps et les centres industriels que les villages en milieu rural peuvent contenir d'anciens sites industriels et commerciaux qui sont sous-utilisés, décrépits ou abandonnés. Ces sites occupent souvent des emplacements privilégiés – centres-villes, secteurs riverains et quartiers portuaires. Toutefois, comme ces terrains ont déjà servi à des fins industrielles, manufacturières ou commerciales, il se peut qu'ils soient contaminés, ce qui peut souvent entraver leur nettoyage et leur réutilisation. Bien des sites restent donc vacants et à l'abandon pendant des dizaines d'années.

Certaines grandes municipalités urbaines avec un passé industriel estiment qu'entre 10 et 15 pour 100 de leurs terrains disponibles peuvent avoir déjà été utilisés. Le réaménagement de ces terrains attire donc l'attention des conseils municipaux, des administrateurs, des agents de développement économique et des urbanistes.

Nature de l'initiative « Les friches contaminées en vedette »

L'initiative « Les friches contaminées en vedette » s'adresse à toutes les municipalités ontariennes. Elle vise, d'une part, à aider les administrations locales à recenser un éventail d'outils sur les plans du financement, de la responsabilité et des approbations qui pourraient appuyer leurs activités de planification et de réaménagement et, d'autre part, à mettre en lumière les avantages du réaménagement des friches contaminées. Le programme comprend différent volets :

- un cahier de renseignements dont peuvent se servir les représentants régionaux du gouvernement provincial et d'autres intervenants pour offrir, sur demande, un séminaire d'un jour à l'intention du personnel municipal,
- le présent résumé des principaux éléments du réaménagement des friches contaminées, avec quelques sources de renseignements supplémentaires,
- des fiches d'information sur des aspects précis du réaménagement des friches contaminées.

Objectif

L'initiative « Les friches contaminées en vedette » vise les objectifs suivants :

- sensibiliser les parties intéressées aux possibilités de développement communautaire,
- équilibrer les règles applicables à l'aménagement de nouveaux sites et au réaménagement des friches contaminées,
- fournir des outils sur les aspects pratiques suivants : financement, responsabilité et processus,
- indiquer les sources de renseignements supplémentaires.

Définition du terme « friches contaminées »

Les friches contaminées sont des terrains qui ont été exploités à des fins industrielles ou commerciales par le passé, mais qui ne sont plus utilisés. Ces terrains peuvent :

- être vacants ou bâtis,
- être sous-utilisés ou abandonnés,
- être contaminés (sol ou eau) par des produits chimiques ou d'autres polluants,
- souvent occuper des emplacements privilégiés en milieu urbain, où des infrastructures, des services et des installations existent déjà.

Emplacement des friches contaminées

On trouve des friches contaminées dans pratiquement toutes les collectivités ontariennes où des activités industrielles et commerciales étaient exercées antérieurement (ports, centres-villes, quartiers ferroviaires, etc.) :

- Toronto et Hamilton possèdent le plus grand nombre de sites industriels vacants en Ontario. On estime qu'entre 10 et 15 pour 100 de ces sites sont des « friches contaminées »,
- les friches contaminées sont nombreuses dans toutes les collectivités ontariennes établies depuis longtemps et avec un passé industriel, et
- les petites localités et les collectivités rurales renferment elles aussi des friches contaminées (anciens établissements de nettoyage à sec, anciennes stations-services, anciens entrepôts ferroviaires, etc.).

Développement communautaire – Possibilités et défis

En ce nouveau millénaire, les municipalités et les promoteurs immobiliers peuvent transformer le réaménagement des friches contaminées en possibilités de développement.

Cela pourrait se produire pour un certain nombre de raisons. Les aspects économiques de l'étalement urbain peuvent rendre l'aménagement de nouveaux sites moins intéressants sur le plan financier. Un nombre accru de municipalités peuvent aussi commencer à prendre conscience de la nécessité de faire des investissements dans leur centre-ville et les zones bâties où existent déjà des écoles, des rues et d'autres infrastructures. Finalement, de plus en plus de promoteurs réexaminent les possibilités liées au réaménagement des friches contaminées.

Les parties qui s'intéressent au réaménagement des friches contaminées doivent relever les trois grands défis suivants :

- financement,
- responsabilité,
- processus de planification, d'études environnementales et de nettoyage.

La page qui suit comprend une brochette d'outils pratiques qui faciliteront la gestion de ces défis. Elle décrit aussi divers mécanismes et approches qui existent déjà aux termes des lois actuelles.

Les exemples de réussite et les études de cas (Annexe A) décrits dans la présente brochure renferment d'autres renseignements sur les projets de réaménagement des friches contaminées et sur les avantages qui en résultent. Le but est d'illustrer les mesures que des intervenants des secteurs public et privé ont prises pour transformer les friches contaminées à des fins productives qui contribuent à la vitalité des collectivités.

Saviez-vous que...

Le nouveau casino de Sault Ste. Marie a été construit sur une ancienne friche contaminée.

La transformation de quatre propriétés adjacentes sur une friche contaminée dans le port de Cobourg a engendré des projets de construction de logements totalisant 162 millions de dollars, l'aménagement d'un nouveau port de plaisance et la création d'un nouveau secteur riverain qui attire des milliers de touristes chaque année.

Voici une petite brochette d'outils en matière de financement, de responsabilité et de processus dont peuvent se servir les municipalités. Les bureaux régionaux du ministère des Affaires municipales et du Logement et le ministère de l'Environnement peuvent vous donner des renseignements plus détaillés. Les coordonnées des personnes-ressources se trouvent à la page 7 de la présente brochure.

Le présent menu est fourni à titre d'information uniquement. Pour des raisons de responsabilité et d'autres questions juridiques, toute personne désirant appliquer l'un des outils énumérés devrait consulter un avocat.

Outils – Financement

Voici certains des outils qu'utilisent les municipalités ontariennes pour faciliter le financement des projets d'aménagement :

- subventions et prêts (revitalisation du centre-ville, amélioration des façades des bâtiments, rénovation des bâtiments, etc.),
- subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers pour neutraliser la différence entre le rendement actuel et le rendement potentiel des impôts fonciers prélevés sur des friches contaminées réaménagées (Annexe B),
- dispense de certains droits municipaux lorsque cela est approprié (demandes d'aménagement, permis de construire, etc.).

Outils – Responsabilité

Voici certains outils qui facilitent la gestion des problèmes de responsabilité environnementale :

- ententes en matière de responsabilité du ministère de l'Environnement que signent les administrations locales et les prêteurs et qui limitent leur responsabilité dans certains cas (inspection d'un site, etc.),
- bases de données techniques qui renferment de l'information détaillée sur les projets et les techniques de réhabilitation susceptibles de faciliter la gestion des risques liés à un projet de réaménagement de friches contaminées,
- assurance-responsabilité environnementale, qui peut faire partie d'un programme global de gestion des risques dans le cas de projets de réaménagement de friches contaminées.

Outils – Processus

Divers outils permettent aux intervenants de se retrouver rapidement parmi les divers processus de planification, d'études environnementales et de nettoyage :

- modèle de processus élaboré par les commissaires à la planification régionale,
- service à guichet unique qu'offre un certain nombre d'administrations locales (p. ex. Tillsonburg) pour simplifier et rationaliser les approbations nécessaires pour le réaménagement des friches contaminées.

Exemple d'une réussite au Canada

Un article publié récemment dans un journal de Toronto signalait qu'un ensemble de maisons victoriennes originelles avait été construit près de voies ferrées, à la périphérie du quartier Parkdale, à Toronto. Vous voyez ici de nouvelles habitations indépendantes ou mitoyennes en propriété libre, avec toits en pente et décorations en dentelle de bois, sur Lukow Terrace, juste à la sortie de l'avenue Wabash. Elles sont conçues pour s'intégrer avec l'architecture existante de ce quartier autrefois à majorité ouvrière.

Lorsque le promoteur a acheté le site il y a quelques années, les usines du XIXe siècle avaient déjà été démolies et le terrain était vacant. Le promoteur a dû procéder au nettoyage du sol, mais cette opération était relativement simple.

Les nouvelles maisons se trouvent dans le secteur « Junction », un ancien centre d'activités industrielles dans l'ouest de la ville. Le quartier est en évolution et le promoteur et les marchands s'attendent à ce qu'il devienne à la mode, à l'instar du quartier « Cabbagetown ».

Tous espèrent que des boutiques et des restaurants élégants ouvriront leurs portes dans le quartier.

L'expérience réalisée dans ce quartier se répète ailleurs en Amérique du Nord et dans d'autres pays industriels.

Aux États-Unis, ce type de réaménagement est monnaie courante. En effet, les Américains réaménagent les friches contaminées depuis déjà une bonne dizaine d'années, tout comme, par exemple, les Britanniques et les Allemands. Au Canada et en Ontario, nous sommes encore en train de nous familiariser avec les avantages et les possibilités de ce type d'initiatives sur le plan du développement communautaire.

Études de cas

Les études de cas illustrent la façon dont des municipalités et des promoteurs ont réaménagé avec succès des friches contaminées.

Outre ces études de cas, le ministère des Affaires municipales et du Logement espère faire un suivi sur les nouveaux projets, documenter l'emploi d'autres outils et actualiser « Les friches contaminées en vedette » à intervalles réguliers.

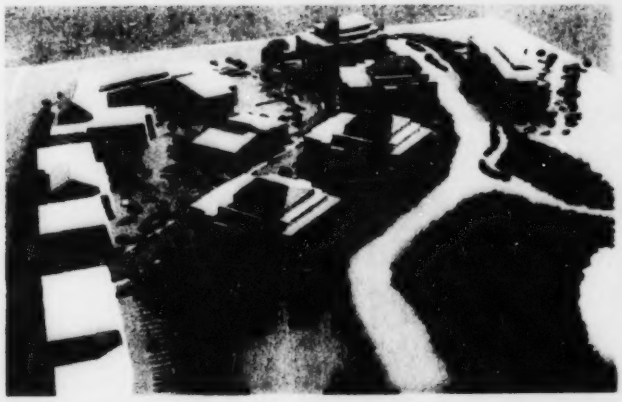
Manchettes des exemples de réussite

Les articles sur le réaménagement des friches contaminées parus dernièrement dans les journaux et les revues portent souvent des titres accrocheurs :

« Renaître de ses cendres »

« Béton argenté »

« Transformation des quartiers vétustes en beaux quartiers »



Pour un complément d'information

L'initiative « Les friches contaminées en vedette » a été conçue à l'intention des municipalités, des promoteurs, des prêteurs, des urbanistes, des agents de développement économique, des écologistes, des groupes communautaires, et des personnes et organismes qui souhaitent que les friches contaminées servent à des fins productives, propres et sécuritaires.

Ministère des Affaires municipales et du Logement

Direction des services provinciaux pour l'aménagement et l'environnement

14e étage – 777, rue Bay

Toronto ON M5G 2E5

(416) 585-6014

Numéro sans frais : 1 800 935-0696

Pour un complément d'information sur l'initiative « Les friches contaminées en vedette », communiquez avec le personnel des cinq Bureaux des services aux municipalités dans la province.

Centre
777, rue Bay, 14e étage, Toronto M5G 2E5
Renseignements généraux : (416) 585-6226
Numéro sans frais : 1 800 668-0230
Télécopieur : (416) 585-6882

Sud-ouest
659 Exeter Road, 2e étage, London N6E 1L3
Renseignements généraux : (519) 873-4020
Numéro sans frais : 1 800 265-4736
Télécopieur : (519) 873-4018

Est
8 Estate Lane, Rockwood House, Kingston K7M 9A8
Renseignements généraux : (613) 548-4304
Numéro sans frais : 1 800 267-9438
Télécopieur : (613) 548-6822

Nord-est
159, rue Cedar, bureau 401, Sudbury P3E 6A5
Renseignements généraux : (705) 564-0120
Numéro sans frais : 1 800 461-1193
Télécopieur : (705) 564-6863

Nord-ouest
435, rue James Sud, bureau 223, Thunder Bay P7E 6S7
Renseignements généraux : (807) 475-1651
Numéro sans frais : 1 800 465-5027
Télécopieur : (807) 475-1196

Pour un complément d'information sur le nettoyage des sites contaminés, communiquer avec le ministère de l'Environnement au numéro suivant :

Téléphone : (416) 325-4000
Télécopieur : (416) 325-3159

Annexe A

Étude de cas

Site industriel Bakelite – Belleville

Promoteur
Union Carbide

Emplacement
Belleville (Ontario)
Rivage de la baie de Quinte

Importance du projet
L'emplacement comprend des terres humides d'importance. L'usine de fabrication Bakelite (produits chimiques) a été établie dans les années 1940. Les principaux points de préoccupation incluaient la contamination du sol et des eaux souterraines. Le propriétaire du terrain pourrait le consacrer comme espace public libre. La question de la responsabilité municipale est actuellement à l'étude.

Utilisation prévue
Parcs de protection des terres humides avec sentier de promenade écologique.

État du site

- Les contaminants comprenaient des phénols, des solvants et des PCB dans le sol et dans le sédiment de la baie de Quinte.

Opérations de nettoyage

- Excavation d'environ 500 fûts métalliques de déchets.
- Enlèvement des points névralgiques du sol pour traitement et élimination.
- Recouvrement des zones à faible taux de contamination.
- Enlèvement de l'usine et des structures industrielles.

Coût

- Opérations de nettoyage évaluées à 3,5 millions de dollars.

Approbations

- Modification du plan officiel pour changer l'utilisation permise, d'utilisation industrielle à protection de l'environnement et réhabilitation industrielle.

Avantages

- Aménagement d'un sentier récréatif permettant la marche et la randonnée, l'observation d'oiseaux et d'autres activités de plein air en zone urbaine.
- Protection des terres humides de la baie de Quinte (ce qui avait été signalé comme un problème grave par la Commission mixte internationale pour les Grands Lacs).
- Protection de l'habitat faunique.
- Accès amélioré au secteur riverain.
- Tourisme.

Facteurs de succès

- Engagement des parties clés à l'égard du nettoyage des toxines - Ville de Belleville, Plan d'assainissement de la baie de Quinte, Environnement Canada, ministère de l'Environnement et Union Carbide.
- Engagement des parties clés à l'égard du rétablissement de l'emplacement à des fins de conservation pour protéger les terres humides de la baie de Quinte - Ville de Belleville, Plan d'assainissement de la baie de Quinte et Union Carbide.
- Collaboration entre les parties afin de partager l'information, les rapports techniques, etc.

Pour un complément d'information :
Stewart W. Murray
Directeur de la planification
Ville de Belleville
Hôtel de ville, 169, rue Front
Belleville (Ontario) K8N 2Y8
Téléphone : (613) 968-6481

Annexe A

Étude de cas

Terrains de la partie ouest du port – Cobourg

Promoteur

MacAsphalt Ltd./Shell Canada Limitée
Ultramar Canada Ltée
Compagnie pétrolière impériale Ltée
Cobourg Harbour Development Corporation

Emplacement

Secteur riverain du centre-ville.

Importance du projet

Regroupement de quatre parcelles de terrain privées. Recours à une tierce partie neutre, pour assurer la médiation entre les divers intervenants. Premier projet lancé en 1993. Les principaux problèmes étaient la contamination des sols et de l'eau souterraine, la coordination de l'élaboration du projet et de l'échelonnement des travaux ainsi que la complexité du zonage, les exigences inhérentes au Code du bâtiment de l'Ontario, la hauteur des immeubles, leur densité et leur conception, de même que le stationnement.

Utilisation prévue

Utilisation mixte - immeubles résidentiels et commerciaux, espace libre, port de plaisance, terrain de camping, sentier riverain et plages de sable.

Pour un complément d'information :
Glenn McGlashen, gestionnaire
Service de l'urbanisme
gmcglashen@town.cobourg.on.ca

Ian Roger, directeur des opérations
iroger@town.cobourg.on.ca

Wayne DeVeau
agent des services communautaires
wdeveau@town.cobourg.on.ca

Richard Stinson
directeur des services juridiques
rstinson@town.cobourg.on.ca

État du site

- Présence de contaminants, dont du pétrole, des hydrocarbures, de la créasote, des métaux lourds, que l'on retrouve habituellement dans les ports et qui résultent des activités portuaires et ferroviaires ainsi que du stockage de pétrole.

Opérations de nettoyage

- Biorestauration (mélange d'engrais, d'humidité, de terre et d'oxygène).
- Injection d'air (afin d'éliminer les hydrocarbures).
- Élimination à l'extérieur du site.
- Surveillance pour éviter la contamination croisée des eaux de surface et souterraines.

Coûts

- Coûts de nettoyage estimatifs - 2 millions de dollars.
- Contribution financière estimative de la municipalité (routes, amélioration des axes nord-sud et pose d'asphalte avec impressions, de façon que les rues ressemblent à des routes en pavés à l'européenne) – 3 millions de dollars au cours des trois dernières années.

Approbations

- Le plan secondaire pour le secteur portuaire (1990) définit des orientations précises concernant la mise en valeur et l'utilisation futures des terrains dans ce secteur.
- Les règlements municipaux sur le zonage ont fait l'objet d'appels devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario en 1996 et en 1997. Les litiges ont été résolus par la voie de la négociation - les appels ont été rejetés.

Avantages

- La construction d'immeubles résidentiels générera environ 162 millions de dollars.
- La TPS générera environ 2 millions de dollars.
- Les droits de construction procureront environ 2 millions de dollars à la municipalité.
- Le port de plaisance est censé générer 3,1 millions de dollars par année.
- Les travaux de construction créeront de 100 à 200 emplois.
- Le festival portuaire annuel (3 jours) engendre des retombées d'environ 3,6 millions de dollars.
- Accroissement du tourisme et amélioration de l'accès aux parcs et au secteur riverain et accroissement de leur fréquentation.
- Revitalisation du centre-ville et logements supplémentaires.
- Nettoyage du site et amélioration de l'aspect esthétique du secteur.

Facteurs de succès

- Tous les intervenants (propriétaires, population, municipalité) se sont fixé des objectifs communs à l'égard de l'utilisation des terrains, de la conception du projet et des travaux de réhabilitation.
- Les évaluations techniques rigoureuses de l'état du site qui ont été effectuées afin d'établir les plans de nettoyage étaient compatibles avec l'utilisation future des terrains.
- Recours à une tierce partie neutre pour assurer la médiation entre les intervenants.
- Collaboration et concertation avec tous les intervenants dès les premiers stades du projet afin d'éviter les contentieux inutiles et de favoriser des solutions rapides et rentables.

Annexe A

Étude de cas

Projet de la Courtalds' Fibres – Cornwall

Promoteur

Noyar Developments Inc.

Emplacement

Partie du lot 4, concession 1, plan 52R-5344, du côté sud du chemin de Montréal, au sud de la rue principale.

Superficie du site

Environ 6 acres (2,4 hectares).

Importance du projet

Ancien terrain industriel (site d'une usine de tissus en rayonne, de 1928 à 1992) donnant sur le fleuve Saint-Laurent, dans l'est de l'Ontario. Une autorisation du ministère de l'Environnement était requise, parce qu'une partie du projet faisait l'objet de droits acquis, aux termes des Directives de 1989. Le processus de lotissement était complexe, parce qu'au moins trois gros tuyaux allant de l'usine au fleuve passaient sous le terrain de stationnement existant.

Utilisation prévue

Lotissement à vocation résidentielle comptant 44 terrains.

Pour un complément d'information :
Mary Joyce-Smith, MCIP, RPP
Ville de Cornwall
Urbanisme et loisirs, Service de l'urbanisme
340, rue Pitt, 3e étage
Cornwall (Ontario) K6H 5T9
Téléphone : (613) 932-6252 (poste 2335)

État du site

- Le site contenait du sable grossier noir et du laitier sur une superficie évaluée à 18 375 mètres carrés.
- Il y avait des concentrations élevées d'arsenic à certains endroits.
- On a tenu compte du ruissellement des eaux pluviales (qui contenaient des contaminants tels que des solides en suspension et des solides dissous, des nutrients (phosphorés et azotés)), de l'huile et de la graisse ainsi que des produits chimiques toxiques (phénol et débris flottants, p.ex.).

Opérations de nettoyage

- Mise en place d'un intercepteur d'eaux pluviales ou d'un séparateur d'huile et de particules pour éviter que les eaux pluviales ne soient acheminées directement dans le fleuve.
- Enlèvement de l'arsenic (les concentrations atteignent maintenant des niveaux jugés acceptables pour des terrains résidentiels et des parcs).
- Les sols qui contenaient du laitier ont été recouverts d'une épaisse couche de terre végétale.

Coûts

- Coût du terrain – valeur évaluée.
- Coûts de nettoyage – non disponibles.

Approbations

- Opération étalée sur environ trois ans.
- Le secteur riverain, qui était zoné « secteur manufacturier 20 », est maintenant zoné « secteur résidentiel 10 ».
- Grand espace libre accessible au public le long du rivage.
- Désignation du site dans le plan officiel – Secteur résidentiel urbain.
- Pas d'appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Avantages

- Nettoyage du site.
- Montrer que le réaménagement des friches contaminées est possible à Cornwall.
- Futures recettes fiscales.
- Possibilités d'emploi pour les entrepreneurs locaux.
- Construction de logements.

Facteurs de succès

- Toutes les questions ont été traitées de façon claire et précise, et avec le plus grand soin.
- La société Courtalds' voulait transmettre à la collectivité un signe de reconnaissance pour les années passées à Cornwall où l'usine de la compagnie avait constitué un des principaux employeurs de la ville – les travaux de réhabilitation ont été pris en charge par l'entreprise.

Annexe A

Étude de cas

Projet du village de Spencer Creek Dundas

Promoteur

Urban Horse Developments

Emplacement

Centre-ville de Dundas. Le site est bordé par les rues Ogilvie et Hatt ainsi que par Governor's Road.

Superficie du site

12 acres (4,9 hectares).

Importance du projet

Site d'une ancienne aciérie de moulage fondée avant le tournant du XXe siècle. Le recyclage et la réutilisation constituaient des éléments clés du nettoyage du site. La principale stratégie à l'origine de la réussite du projet a consisté à communiquer dès le début avec la population au sujet de la mise en valeur et de la conception du site.

Utilisation prévue

Ensemble d'habitation réservé aux personnes adultes, 398 logements, 100 unités pour personnes retraitées, Eurohotel/ services médicaux, chalet et centre communautaire.

Pour un complément d'information :

Richard Liebtag

Urban Horse Development

86, rue Main, bureau 514

Dundas (Ontario) L9H 2R1

Téléphone : (905) 521-0731

État du site

- Site fortement contaminé contenant de la créosote, du sable de fonderie, des PCB, des hydrocarbures, etc.
- Importante quantité de déchets en surface.

Opérations de nettoyage

- Opération étalée sur deux ans ayant fait intervenir différentes méthodes afin d'éviter toute contamination croisée.
- Adoption de certaines mesures de biorestauration visant à retirer les hydrocarbures.
- On a évité d'abattre des arbres.
- De l'acier récupéré a été vendu comme ferraille.
- On a récupéré des briques afin de les réutiliser ou de les concasser en vue de leur emploi dans des aménagements paysagers.
- Les parties intéressées ont retiré les poutres de bois à leurs frais (c'est-à-dire qu'elles ont payé la main d'oeuvre et l'assurance, notamment l'assurance contre les accidents du travail).
- Le bois de rebut a été expédié aux États-Unis pour y être utilisé comme combustible.
- Les poutres d'acier ont été recyclées pour servir de matériau de blindage.
- On a procédé à la séparation des scories afin de dissocier le bon sol du mauvais.
- Les copeaux de bois ont servi à produire de la litière.

Coûts

- Coûts de nettoyage – 3 millions de dollars (montant estimatif). Coûts de démolition – environ 350 000 $.
- Prix d'achat du terrain – équivalent aux arriérés d'impôts et aux privilèges.

Approbations

- Modification du plan officiel afin de faire passer la désignation du site de « Industriel/Général » à « Résidentiel/Commercial ».
- Le zonage du site a été modifié, passant de zone industrielle générale à zone d'aménagement différé afin de permettre différentes utilisations.
- Proposition de lotissement approuvée (ententes sur le plan d'implantation et le lotissement).
- Processus étalé sur deux ans – pas d'appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Avantages

- Augmentation des impôts fonciers et environ 70 emplois/an générés par les travaux de construction.
- Le projet générera des dépenses locales de 2,1 millions de dollars par année (montant estimatif).
- Élimination des sols contaminés.
- Nouveaux trottoirs et accès publics le long du ruisseau Spencer et grand espace libre devant être cédé à la municipalité.
- Logements supplémentaires et utilisation de l'infrastructure existante.
- Augmentation de la population du centre-ville (environ un millier de personnes).

Facteurs de succès

- Il existait un marché pour la réutilisation du site.
- Communications intensives avec la population avant même la présentation des demandes d'approbation.
- Deux études environnementales avaient déjà été effectuées (elles comprenaient des renseignements sur les mesures qui devaient être prises).
- Des méthodes de nettoyage et de réhabilitation innovatrices ont permis de réduire les coûts de nettoyage du site.

Annexe A

Étude de cas

Projet Gateway – Sault Ste. Marie

Promoteur

Société des loteries de l'Ontario (moitié nord du site)

First Gulf Development Corporation (moitié sud du site)

Ville de Sault Ste. Marie (infrastructure)

Emplacement

Secteur riverain de la rivière St. Mary's (entre l'International Bridge Plaza et le centre-ville)

Superficie du site

Environ 27,7 acres (11,2 hectares)

Importance du projet

Réunion de quatre terrains appartenant à des propriétaires différents. Les utilisations antérieures des terrains comprenaient une fonderie de chrome, une cour de ferraille, une usine de dépollution industrielle et une écloserie municipale.

Utilisation prévue

Moitié nord – casino

Moitié sud —actuellement vacante (important projet de tourisme en cours d'étude).

Pour un complément d'information :

M. Don McConnell

Directeur de la planification

Ville de Sault Ste. Marie

99 Foster Drive

Sault Ste. Marie (Ontario) P6A 5N1

Téléphone : (705) 759-5375

État du site

- Des parties du site dépassaient les limites fixées par le ministère de l'Environnement dans le Tableau B - Eaux souterraines non potables.
- Une grande variété d'échantillons ont été analysés pour y repérer la présence de bore, d'arsenic, de béryllium, de chrome, de cadmium, de cuivre, de nickel et de plomb.

Opérations de nettoyage

- Le procédé a compris une première analyse du sol, une évaluation des risques particuliers au site, une révision par les pairs et la mise en oeuvre (la préparation et l'approbation de l'évaluation des risques particuliers au site ont nécessité deux mois, toutes les analyses nécessaires du sol ayant été réalisées précédemment).

Coûts

- Les coûts des tests et de l'échantillonnage s'élevant à 55 000 $ ont été acquittés par la municipalité et ont par la suite été récupérés lors de la vente du terrain au casino.
- Les coûts totaux de nettoyage ne sont pas disponibles.
- Les coûts de regroupement des terrains (27,7 acres) de 3 292 000 $ ont par la suite été récupérés par la vente du terrain au casino.

Approbations

- Le zonage à des fins liées au tourisme comprenait une disposition relative à l'utilisation différée afin d'assurer la conformité aux directives du ministère de l'Environnement.
- Moitié nord – retrait du symbole d'utilisation différée afin de permettre la construction du casino après révision et approbation de l'évaluation des risques particuliers au site.
- On suivra le même processus pour la moitié sud.

Avantages

- Il s'agit d'une nouvelle porte d'entrée dans la ville.
- Création emplois – 550 emplois au casino.
- Possibilité d'aménager d'autres installations touristiques.
- Nettoyage d'une pollution visuelle.
- Environ 700 000 $ en impôts municipaux annuels (partie nord).

Facteurs de succès

- Le site convenait bien à l'aménagement d'une installation touristique importante.
- Les préoccupations en matière de contamination du sol ont pu être atténuées à coûts minimes.
- Résolution rapide des questions soulevées.
- Approche proactive adoptée par la Ville.

Annexe A

Étude de cas

Projet Gooderham & Worts – Toronto

Promoteur
Davies Smith Developments Inc.

Emplacement
Côté est de la rue Parliament (près de la rue Front), au sud de la rue Mill. Le site borde le quartier St. Lawrence.

Superficie du site
13 acres (5 hectares)

Importance du projet
Il s'agit d'un site industriel historique national (distillerie) sur lequel se trouvent 45 édifices en briques et en pierres construits entre 1859 et 1927. Un des éléments clés de ce projet consiste à conserver et à mettre en valeur les édifices historiques qui occupent le site.

Utilisation prévue
1 000 logements en copropriété.
Commerces de détail (dans les édifices historiques rénovés et existants).
Centre d'interprétation de l'industrie de la distillerie.
Musée des enfants et espace pour studios/médias.
Mise en valeur et réutilisation d'édifices historiques d'une superficie totale de 365 000 pieds carrés.

Pour un complément d'information :
Walter Davies, P.D.G.
Davies Associates
Téléphone : (416) 363-1030

Lance Alexander, urbaniste
Service de l'urbanisme de la Ville de Toronto
Téléphone : (416) 392-7573

État du site
- Étant donné la proximité du lac Ontario, la nappe d'eau près de la surface du sol n'est qu'à une profondeur de deux pieds.
- Le site contient des polluants venus d'autres sites.
- Le site contient du goudron venu d'autres sites, ce qui crée un point névralgique dans le coin sud-est du terrain.
- Un courant d'eau souterrain transportant divers polluants a affecté la qualité de l'eau souterraine.

Opérations de nettoyage
- L'eau souterraine a été pompée et filtrée (l'opération allait au-delà des normes de la Ville de Toronto concernant les égouts sanitaires).
- De la terre a été retirée.
- Le dépôt de goudron était situé 35 pieds sous la surface (on a jugé qu'il ne s'agissait pas d'un risque pour la santé ou la sécurité).
- Un relevé de l'état du site a été produit.
- Le rez-de-chaussée des édifices sera relevé, de façon qu'il se situe au-dessus de la limite d'inondation de la rivière Don.

Coût
- Le coût total du projet est évalué à 300 millions de dollars (nettoyage, réaménagement, etc.).

Approbations
- Plan officiel King – Parliament - partie II.
- Le zonage du site prévoit déjà une utilisation mixte.
- Le projet sera réalisé par étapes, bien que le plan d'implantation doive faire l'objet d'une approbation unique.

Avantages
- Revitalisation d'un site historique.
- Revitalisation de terrains qui sont à la limite d'un secteur de transition, défavorisé sur le plan économique.
- Prolongement logique en direction est des utilisations et de l'échelle de développement du quartier St. Lawrence.
- Tirant avantage du caractère unique du site, le projet prévoit une combinaison d'utilisations qu'il est généralement impossible d'obtenir sur un site conventionnel.
- Exemple d'intégration réussie d'édifices historiques.
- Utilisation de l'infrastructure municipale existante.
- Répond à la demande de logements à prix raisonnable dans un secteur du centre-ville axé sur le transport en commun.

Facteurs de succès
- Le promoteur était disposé à assumer les risques liés à la mise en valeur d'un site contaminé.
- L'équipe de promotion connaissait bien les aspects financiers liés au réaménagement d'un site contaminé.
- Application de normes d'architecture et de design urbain rigoureuses, ayant permis d'obtenir la surface utile nécessaire pour assurer la rentabilité du projet.
- Conservation et mise en valeur des édifices historiques.
- Le processus de désaffectation était clair et raisonnable et bénéficiait de l'appui des intervenants.
- Des politiques concernant le plan officiel et des règlements de zonage étaient déjà en place.

Annexe A

Étude de cas

projet sur ancien terrain ferroviaire – Wingham

Promoteur

Joe Durand Construction Inc.

Emplacement

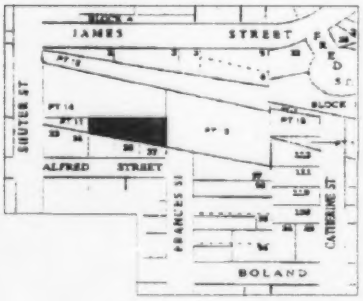
Secteur résidentiel à proximité des rues Alfred et Shuter. À quelques pas du centre-ville.

Importance du projet

Projet réalisé sous l'égide de la municipalité. Le site était occupé par des lignes ferroviaires abandonnées.

Utilisation prévue

Six groupes de trois maisons en rangée.



État du site

- Vieux réservoirs à carburant sur une partie du terrain.
- Contamination du sol mince et des eaux souterraines par des résidus de carburant
  - benzène
  - toluène
  - éthylbenzène
  - xylènes (BTEX)
  - hydrocarbures pétroliers totaux

Opérations de nettoyage

- Enlèvement du sol contaminé.

Coût

- Coûts des opérations de nettoyage – 50 000 $ (assumés par la Ville de Wingham).

Approbations

- Modification du plan officiel afin de changer la désignation de ferroviaire à résidentielle.
- Modification du règlement de zonage afin de rezoner le terrain ferroviaire en terrain résidentiel à haute densité.

Avantages

- La vente du terrain rapporte 75 000 $ nets à la ville.
- Le permis de construction rapporte 4 500 $ nets à la ville.
- Établissement des rôles prévu de 1 350 000 $.
- Débouchés d'emplois pour les entrepreneurs locaux.
- Logements supplémentaires au centre-ville.

Facteurs de succès

- Toutes les parties (promoteur, municipalité, propriétaires des terrains voisins) ont établi des objectifs communs au sujet de l'utilisation du terrain.

Pour un complément d'information :

John Stewart
secrétaire trésorier
Ville de Wingham
Téléphone : (519) 357-3550

Annexe A

Étude de cas

Projet de la société Coastal Pétrochimie – Montréal

Promoteur

Société Coastal Pétrochimie du Canada

Emplacement

Ancienne raffinerie de Gulf Canada, dans l'est de Montréal.

Superficie du site

2 290 000 pieds carrés (21,3 hectares).

Importance du projet

Terrain cédé à une fiducie pour friches contaminées, afin d'exempter l'acheteur éventuel de toute responsabilité environnementale. La fiducie a été constituée parce que le gouvernement du Québec était incapable de trouver un acheteur pour le terrain, vu la présence de déchets dangereux et de contaminants sur le site. Le titre de propriété de l'immeuble et de l'équipement industriel a été cédé à la société Coastal. Le promoteur et le gouvernement du Québec ont formé un partenariat.

Utilisation prévue

Industrielle.

Pour un complément d'information :
www.gic.org/projects/robin/cases/komtech.htm (source)

État du site

- Déchets dangereux et contamination environnementale liés à la présence de raffineries de pétrole.

Opérations de nettoyage

- Travaux échelonnés sur cinq ans ayant pour but d'enlever les déchets dangereux en surface et de restaurer la qualité du sol et de l'eau souterraine.

Coûts

- Premières étapes des travaux de réhabilitation – 1,7 million de dollars.
- Le gouvernement du Québec a apporté une contribution financière de 6 180 000 $ (ayant servi principalement à garantir les travaux de nettoyage, échelonnés sur cinq ans).
- La société Coastal a accepté de verser des contributions annuelles fondées sur son chiffre d'affaires – les paiements ne devant pas dépasser 1 520 000 $ se poursuivront jusqu'à ce que les travaux de réhabilitation soient terminés ou jusqu'à ce que la propriété soit achetée par la société Coastal ou par une autre partie.

Approbations

- Aucune modification de l'utilisation des terrains.

Avantages

- La plupart des déchets dangereux ont été enlevés, un système de confinement de l'eau souterraine contaminée a été mis en place et la réhabilitation du sol se poursuit.
- L'usine pétrochimique abandonnée a été remise en production et les installations existantes ont été modernisées.
- Économies pour les contribuables, parce que le gouvernement provincial a évité d'assumer directement la propriété du site et, par conséquent, la responsabilité directe de son nettoyage.
- Le gouvernement a été intégralement remboursé par la fiducie (en raison du succès des activités commerciales de la société Coastal).
- L'exemption de responsabilité environnementale a permis à la société Coastal de donner suite à sa proposition d'affaires.
- Création d'emplois et recettes fiscales pour la municipalité.
- Nettoyage du site.

Facteurs de succès

- La société Coastal était disposée à acquérir le site en raison de la constitution de la fiducie.
- La garantie d'exemption de responsabilité environnementale a permis à la société Coastal de donner suite à sa proposition.
- La garantie (portant sur un montant d'environ 6 millions de dollars) consentie par le gouvernement pour le nettoyage des déchets dangereux.
- La conclusion par le gouvernement et la société Coastal d'un accord qui donnait l'assurance que la société verserait un montant annuel pour éponger les coûts liés à la poursuite des travaux de nettoyage.

Annexe A

Étude de cas

Projet de magasins à Moncton

Promoteur

Société immobilière du Canada Limitée

Emplacement

Partie ouest du centre-ville de Moncton. Les magasins de Moncton sont situés au nord et les cours Franklin sont situées au sud de l'avenue Pacific.

Superficie du site

Magasins de Moncton – 103,6 hectares

Cours Franklin – 26,3 hectares

Importance du projet

Utilisation de l'approche de l'évaluation des risques. Acquisition du site en 1995. Tous les services disponibles dans le secteur (infrastructure, transport, etc.). Début de la première étape en 1997.

Utilisation prévue

Commerciale (technologie de l'information) et récréative, avec une section résidentielle prévue du côté sud (cours Franklin).

Pour un complément d'information :

M. Harold Kenny, directeur général, NB/IPE

M. Don MacCallum, chef de projet

Société immobilière du Canada

10e étage, 770, rue Main

C.P. 6011

Moncton (N.-B.) E1C 1E7

Téléphone : (506) 862-2445

Courriel : dcmonct@nbnet.nb.ca

État du site

- Les contaminants comprennent des débris (asphalte, béton, bois, ferraille); des métaux en traces (cuivre, zinc, plomb, arsenic, étain); des déchets organiques (hydrocarbures, solvants dégraissants); des résidus industriels (bouteilles à gaz comprimé, résidus de peinture, calcium, carbonate, amiante, sable de fonderie).

Opérations de nettoyage

- Biorestauration.
- Réhabilitation thermique.
- Enlèvement du sol renfermant des concentrés de minerai (17 % des sols)
- Traitement du sol afin de limiter le lessivage de métaux.
- Mélange du sol.
- Enlèvement et neutralisation des bouteilles à gaz.
- Recyclage du bois, des métaux, des déchets de bois, du béton et de l'asphalte ainsi que du sol contenant des concentrés de minerai.

Coûts

- Coûts d'acquisition du terrain – aucuns.
- Coûts des opérations de nettoyage – évalués entre 12 millions de dollars.

Approbations

- Processus d'une durée de deux ans.
- Le plan directeur du grand Moncton a dû être révisé.
- Rezonage requis pour les magasins de Moncton et les cours Franklin.
- Aménagement par étapes.

Avantages

- Enlèvement des contaminants environnementaux.
- Revenus fiscaux futurs pour la ville.
- Augmentation du nombre des installations récréatives et résidentielles.
- Augmentation des activités et des retombées économiques au centre-ville.
- Amélioration de la circulation grâce à des liaisons avec de nouvelles rues.
- On s'attend à ce qu'environ les deux tiers des coûts de réhabilitation soient dépensés dans la région du grand Moncton.
- Sauvegarde de la faune sur les terrains en question.
- Création d'emplois.

Facteurs de succès

- Des communications nombreuses et anticipées avec le public ont formé la pierre angulaire de l'approche du promoteur : « Si vous n'arrivez pas à convaincre la population locale que vous tenez à obtenir des résultats optimaux, les meilleurs procédés scientifiques et plans ne pourront garantir la réussite ».
- Le gouvernement provincial a offert sa collaboration relativement au recours à l'approche d'évaluation des risques, une approche qui n'avait pas encore été adoptée dans les provinces de l'Atlantique.
- Une gestion efficace du projet a assuré le respect de l'échéancier dans le cadre du développement « durable ».

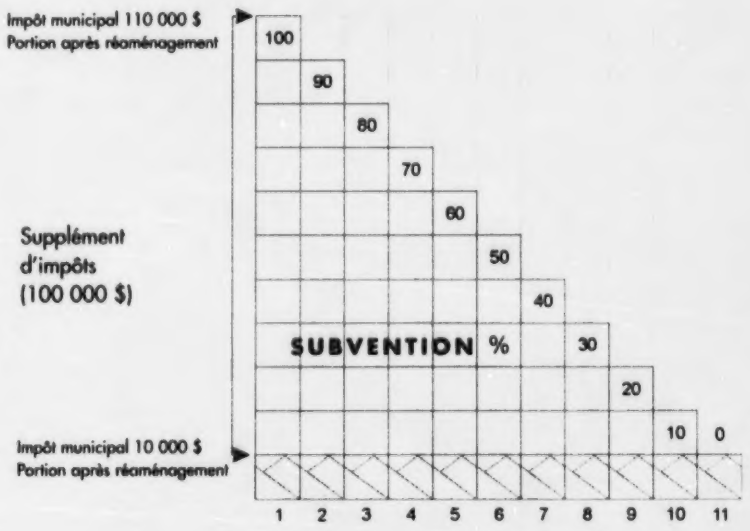
Annexe B

Exemple d'une subvention équivalant à de nouveaux impôts fonciers

Quelques municipalités ontariennes sont en train d'adapter un concept en vigueur aux États-Unis et qui vise à offrir une aide fondée sur l'augmentation des impôts fonciers. Plus de 45 États américains ont adopté des mesures législatives en matière de financement par de nouveaux impôts fonciers pour diverses raisons économiques et sociales, y compris stimuler la construction de logements destinés aux personnes à faible et moyen revenu, créer des possibilités d'emploi, financer des projets d'immobilisations, et encourager le réaménagement de terrains contaminés ou laissés à l'abandon et de centres-villes décrépits.

Aux termes des mesures législatives adoptées, les municipalités créent un secteur où s'applique la nouvelle méthode de financement. Elles peuvent geler les impôts versés aux diverses administrations fiscales (municipalité, État, conseil scolaire) au niveau établi avant le réaménagement du site. Toute augmentation des impôts résultant du projet de réaménagement peut être acheminée vers une administration distincte chargée de l'application de la nouvelle méthode de financement et utilisée pour offrir des incitatifs financiers au titre de la réhabilitation d'un site, de la construction d'un nouvel aménagement et de la restauration de bâtiments existants. Des fonds peuvent aussi être affectés à la prestation de nouveaux services et à l'amélioration des services déjà offerts.

Exemple de subvention équivalent à de nouveaux impôts fonciers



Le cadre législatif de l'Ontario ne permet pas aux municipalités de créer des secteurs où pourrait s'appliquer cette nouvelle méthode de financement, de geler les impôts ni d'acheminer des fonds vers une administration distincte. Toutefois, un certain nombre de municipalités ont élaboré des démarches novatrices afin d'offrir des incitatifs financiers au titre des initiatives d'améliorations communautaires et de réaménagement que lance le secteur privé et qui réduisent au minimum les pressions financières exercées sur l'administration locale. Les villes de London et Thunder Bay ont mis sur pied des programmes en vue d'offrir des subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers aux propriétaires grâce aux dispositions en matière d'améliorations communautaires de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Un certain nombre d'autres municipalités sont en train d'adopter des programmes semblables.

Pour obtenir d'autres exemplaires de ce document, en français ou en anglais, veuillez consulter notre site web à **www.mah.gov.on.ca** ou entrer en contact avec :

Publications Ontario
880, rue Bay
Toronto, ON
M7A 1N8
(416) 326-5300 ou
1 800 668-9938

Été 2000